

Erlaaer Straße 150/1, 1230 Wien | Einzelhandel | Objektnummer: 56868

Der erste Schritt zur finanziellen Freiheit - Modernes Geschäftslokal in guter Lage



Ihr Ansprechpartner

B.Sc. Fabian Mayer

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89

+43 677 / 61 34 13 60

fabian.mayer@riwog.at

www.riwog.at

Der erste Schritt zur finanziellen Freiheit - Modernes Geschäftslokal in guter Lage



Lage

U6 Erlaaer Straße

Modernes Geschäftslokal in frequentierter Lage | Erlaaer Straße

Zur Vermietung gelangt dieses moderne Geschäftslokal in einem hochwertigen Neubau aus dem Jahr 2023 in der Erlaaer Straße, 1230 Wien.

Mit einer Nutzfläche von ca. **27,85 m²** eignet sich das Objekt ideal für Dienstleistungsbetriebe, Bürotätigkeiten, Agenturen, Beratungsunternehmen, Kosmetik- oder Nagelstudios sowie zahlreiche weitere gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die moderne Architektur des Gebäudes, die hochwertige Bauweise sowie die ausgezeichnete Infrastruktur schaffen optimale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Unternehmensstandort.

Hinweis: Die derzeit veröffentlichten Fotos stammen teilweise aus vergleichbaren Wohnungen desselben Hauses und dienen der Veranschaulichung von Ausstattung und Ausführungsstandard. Originalbilder der gegenständlichen Wohnung werden in Kürze ergänzt.

Eckdaten

- Fläche: ca. **27,85 m²**
- Zimmer: **1**
- Gesamtmiete: **€ 862**
- Kautions: **6 Monatsmieten**
- Verfügbar ab: **01.09.2026**

Moderne Ausstattung

Das Geschäftslokal befindet sich in einer zeitgemäßen Wohn- und Gewerbeanlage und überzeugt durch eine hochwertige Ausführung sowie moderne Gebäudetechnik.

- Neubau aus dem Jahr 2023
- Hochwertige Ziegelmassivbauweise
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Fußbodenkühlung
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Glasfaseranschluss verfügbar
- Helle und freundliche Räumlichkeiten
- Repräsentativer Standort

Kostenaufschlüsselung

Bruttomonatsmiete inkl 10% USt = 862 Euro

Kautions = 6 Monatsmieten

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers sowie sonstiger Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Gewähr oder Haftung übernommen.

Einige der veröffentlichten Bilder wurden gegebenenfalls digital bearbeitet bzw. mittels künstlicher Intelligenz (KI) optimiert.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 27,85 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 1,9 m ²	Beziehbar:	01.08.2025
		Mobiliar:	Bad
Etage:	EG	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	1		
Keller:	1	Lagebewertung:	sehr gut
		Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2023
		Ausrichtung:	Nordosten
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	05.05.2033
		HWB:	 36,4 kWh/m ² a
		fGEE:	 0,68

Ausstattung

Bauweise:	Stahlbeton	Bad:	Bad mit WC
Boden:	Fliesen	Stellplatzart:	Tiefgarage
Befeuerung:	Solarenergie, Luftwärmepumpe	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Rollstuhlgerichtet, Kinderspielplatz
Fenster:	Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster		

Preisinformationen

Gesamtmiere:	862,51 €	Provision:	3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.
Miete:	720,00 €		
Betriebskosten:	58,76 €		
Umsatzsteuer:	83,75 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	862,51 €		

Weitere Fotos



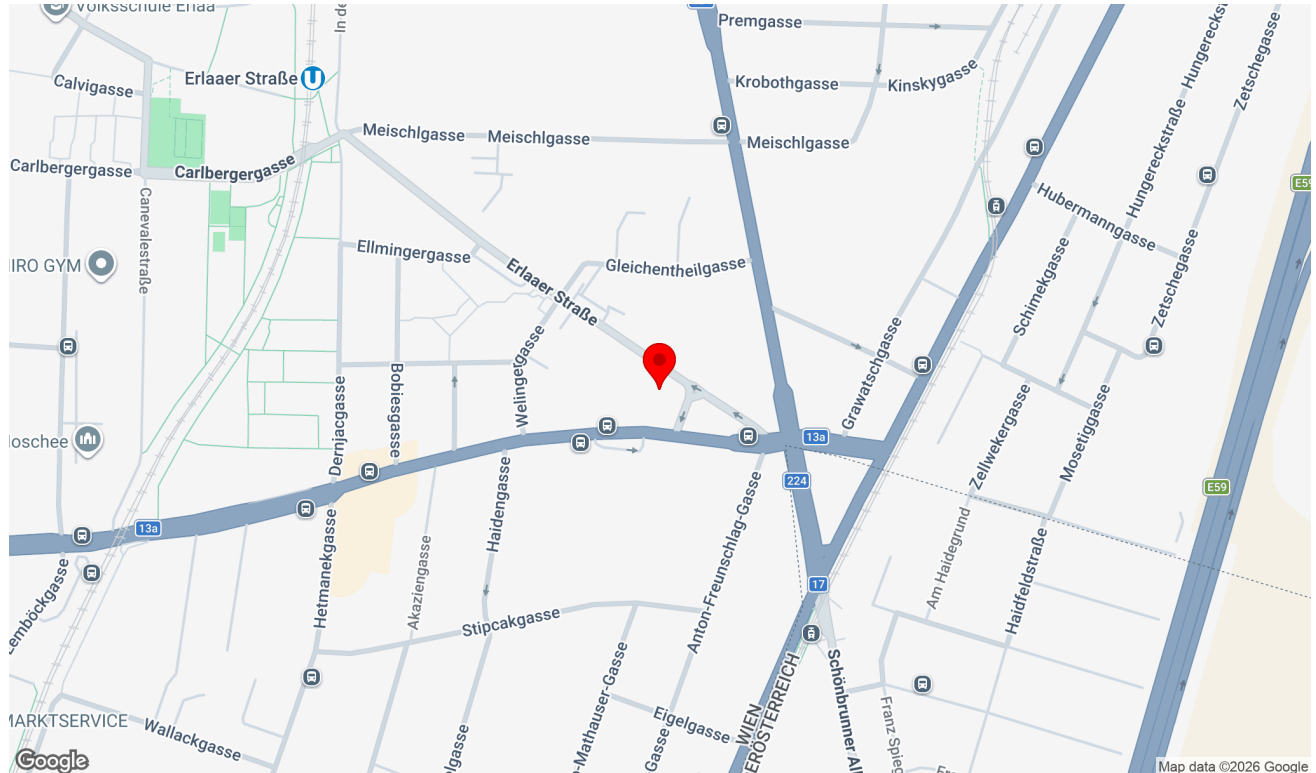






Lage

Erlaaer Straße 150/1, 1230 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	150 m
Apotheke	450 m
Klinik	1.700 m
Krankenhaus	1.700 m

Nahversorgung

Supermarkt	275 m
Bäckerei	1.375 m
Einkaufszentrum	900 m

Verkehr

Bus	100 m
U-Bahn	525 m
Straßenbahn	2.650 m
Bahnhof	375 m
Autobahnanschluss	800 m

Kinder & Schulen

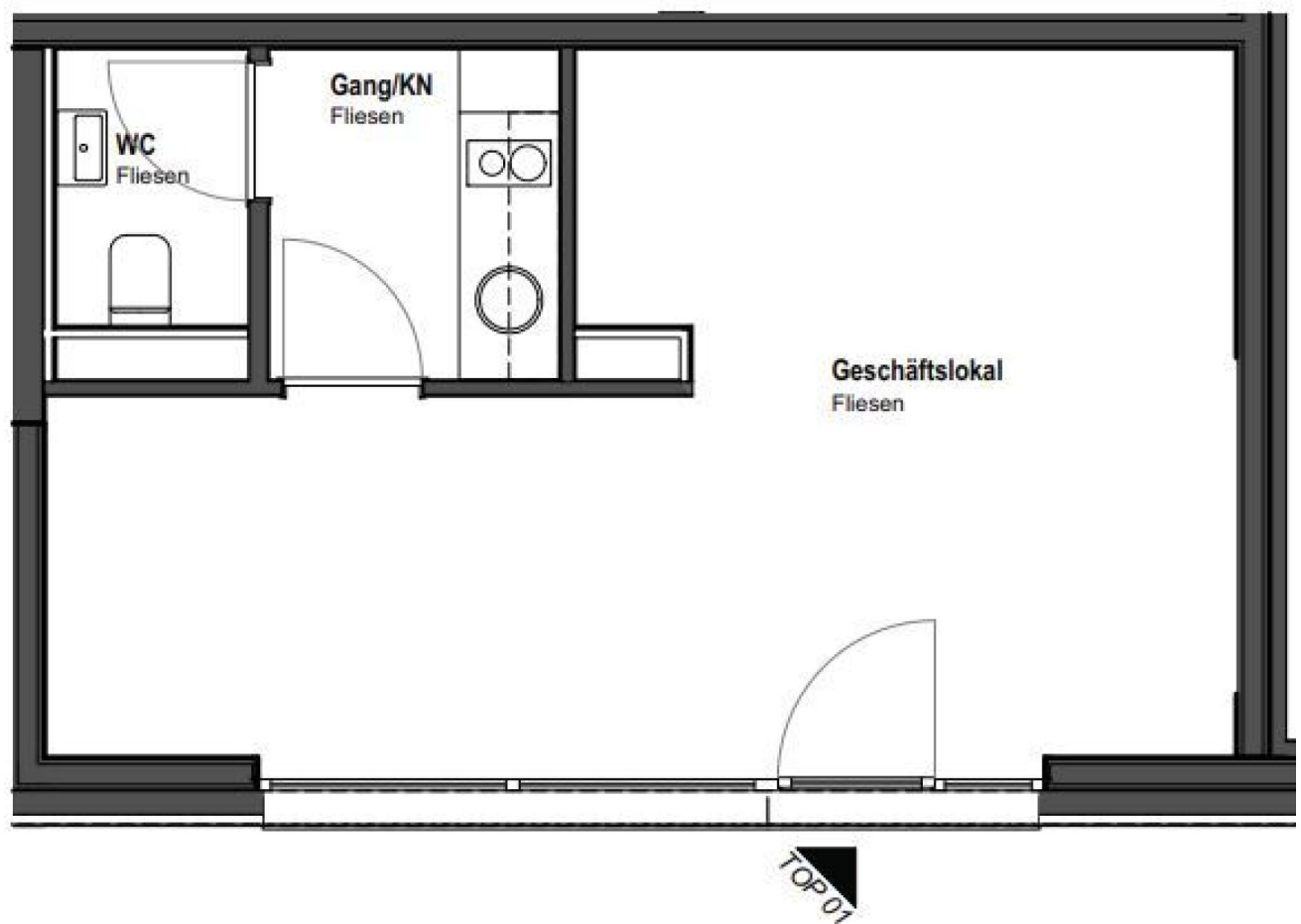
Schule	625 m
Kindergarten	200 m
Universität	4.850 m
Höhere Schule	3.250 m

Sonstige

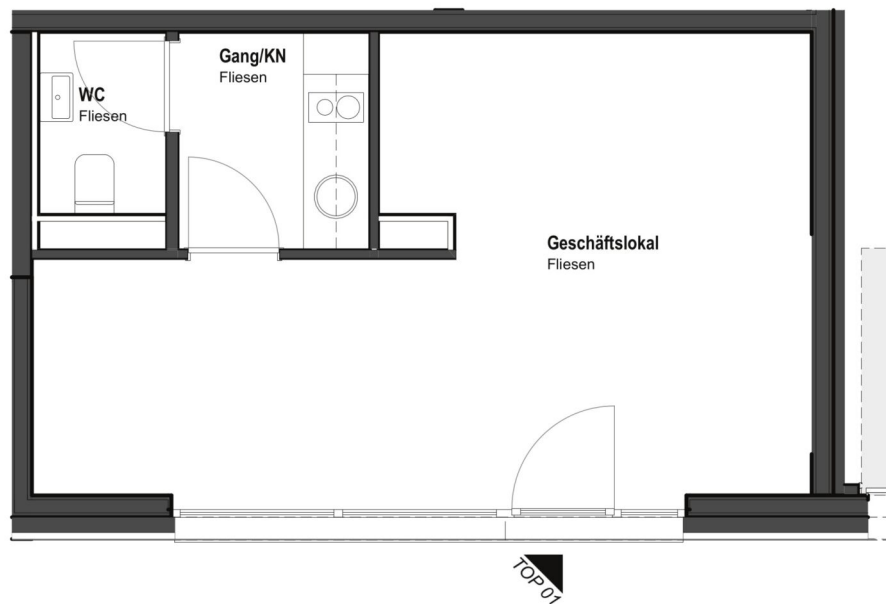
Geldautomat	425 m
Bank	1.425 m
Post	1.350 m
Polizei	1.475 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



TOP 01			
Geschäftslokal	Gang/KN	3,45	
	Geschäftslokal	22,49	
	WC	1,91	
		27,85 m²	
Kellerabteil	AR Top 01	1,90	
		1,90 m²	



Grundriss 1:50

Achtung:

Planänderungen aus technischen bzw. statischen Gründen möglich!

Rohbaumaße und Planmaße sind NICHT zur Anfertigung von Einbaumöbeln geeignet!

Wandfliesen:
weiß (30x60cm o.ä.)

Bodenfliesen:
"clay" (warmes grau),
60x60cm o.ä.

Parkett:
Landhausdielen Eiche
(mind. 4mm Nuttschicht)

Atelier stefanie wolff

ES 150

TOP 01

PROJEKT:	ES 150
WOHNUNG:	TOP 01
GESCHOSS:	EG
HAUS:	Vorderhaus
MASSTAB:	1:50
DATUM:	05.03.24
PLANNUMMER:	

ein Projekt der Erlaarerstraße 150 Immobilien GmbH, Trauttmansdorffgasse 5/3, 1130 Wien

Manchmal ist der Schritt vom Mieten zum Kaufen kleiner, als man denkt.

Informieren Sie sich unverbindlich, wie Ihr Traumobjekt finanzierbar ist.

Schon einmal daran gedacht, zu kaufen anstatt zu mieten? Sie werden überrascht sein, welche Möglichkeiten Sie mit den maßgeschneiderten Finanzierungslösungen von AWFS haben.

Mieten war gestern - heute investieren und profitieren:

- **Wert schaffen** - ins eigene Eigenheim investieren
- **Sicherheit gewinnen** - Schutz vor Mieterhöhungen
- **Freiheit leben** - Zuhause frei gestalten
- **Wertsteigerungspotenzial nutzen** - nachhaltige Kapitalanlage
- **Für später vorsorgen** - langfristig Lebensqualität erhalten

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter-Tochter-Power-Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at